

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מ"י/949

שינוי לתכנית מס' מ"י/ב"מ/777 - (מושב אורה)

ושינוי לתכנית מתאר מ"י/200

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מתאר מס' מ"י/949 שינוי לתכנית מס' מ"י/ב"מ/777 (מושב אורה) ושינוי לתכנית מתאר מ"י/200 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 1,875 מ"ר.

5. מקום התכנית: מושב אורח משק מס' 148, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים. גוש 29918 חלק מחלקה מס' 12. מגרש מס' 148א' לפי תכנית המתאר למושב אורה (מ"י/ב"מ/777).

שטח בין קואורדינטות אורך 163950 ו-164025

ובין קואורדינטות רוחב 128600 ו-128700.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:  
א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' מיוחד, לאזור חקלאי מיוחד.  
ב. קביעת הוראות בניה לשימוש גם למבני קייט, למעט מגורים.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ"י/200 ובתכנית המתאר למושב אורה - מ"י/ב"מ/777 לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מס' מ"י/949 זו והוראות שינוי מס' 28 לתמ"מ מס' 1. בכל סתירה או אי התאמה הוראות תכנית זו קובעות.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור חקלאי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי מיוחד וחלות בו ההוראות כמפורט בסעיף אזור חקלאי ב' מיוחד בתכנית מ/מבמ/777 ובנוסף ההוראות שלהלן:

(א) רשימת התכליות:

1 - כמפורט בתכנית המתאר מ"מ/ב"מ/777 וכן אפשרות שימוש למבני קייט.

(ב) הוראות בנייה:

- 1 - תותר במגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח עיקרי כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים, בחיבור אפשרי ע"י פרגולה וכיו"ב. כאשר שטחה של כל יחידה לא יעלה על 45 מ"ר ברוטו.
- 2 - מסי' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.
- 3 - גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה הכל לפי הנמוך יותר.
- גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה על לתחילת שיפוע גג הרעפים.
- הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מ'.
- 4 - קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 5 מ' בחזית קדמית ואחורית ו- 4 מ' בחזית צדדית, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.

(ג) תנאים למתן היתר בניה:

- 1 - כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.
- 2 - חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ- 120 מ"ר.

חניה מקורה תכלול במנין השטחים למעט המקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:

- א. החניה איננה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים.
  - ב. סככת החניה תבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
  - ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.
- 3 - אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב במגרש, ינתן כתנאי להיתר בניה.

4 - אישור חברת החשמל ינתן כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) היקף זכויות הבניה:

- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.
- (ה) האירוח הכפרי יהיה עפ"י הנחיות משרד התיירות.

10. חניה פרטית: החניה הפרטית תהיה בתחום המגרשים כמפורט בסעיף 9.ג-2 שלעיל ובכל בקשה להיתר בניה יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות - במידת הצורך לפי החלטת מהנדס הועדה.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

13. שיכוי הועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הועדה - כמצורף בזה.

14. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

15. תשתית: לא ינתן היתר בניה אלא אם יוכח לחנתת דעתו של מהנדס הועדה המקומית קיומן של תשתיות הדרושות לצורך התכנית/היתר המבוקש.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 תוכנית עם תשלום התכנון המוסמכת.  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בסמך  
 התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מזאים בגינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל חוזה ופסי' כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נצטוו או ייעשת על  
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
 מאתנו על פיו והכיתה על שטח הסכם כאמור ופסי' כל זכות  
 הנתה המיוחסת לנו ע"י שטח הסכם כאמור ופסי' כל זכות  
 שכן תחייבתנו יוצאת מן הכלל מנקודת מבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 949  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 25101 ביום 25.10.01

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' יפו 216, ירושלים  
 טל. 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

משפחת סגל  
 משק 148, מושב אורה  
 טל. 02-6429064

חתימת עורכי התכנית:

אייל שער ומיכאל וקנין  
 אדריכלים ובוני ערים  
 רח' רמב"ן 11, ירושלים.  
 טל. 02-5633434 פקס. 02-5610947

2.2001

תאריך:

אורה  
 מושב עובדים לדחישבור  
 חקלאית שיתופית בע"מ

8.3.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 949  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 25101 ביום 25.10.01  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים